STEPPACH

Komfort in ruhiger Lage

BAYERISCHE BAU UNION

Alte Reichsstr. 31
86356 Neusäß / Steppach

STEPPACH

Unser Objekt

Mit ca. 4.000 Einwohnern ist Steppach der zweitgrößte von insgesamt acht Stadtteilen in Neusäß. Die im Schmuttertal gelegene Stadt wird von Norden nach Süden von dem kleinen Fluss „Schmutter“ durchzogen und hat sich ihre idyllische Ausstrahlung seit jeher bewahrt: ohne Großindustrie und mit viel Nähe zur Natur.

Der 1905 eingeweihte Bismarckturm ist seit jeher ein Wahrzeichen der Region. Er befindet sich auf dem 500 Meter hohen Kobelberg, nur wenige Gehminuten von unserem Objekt entfernt. Der „Kobel“, wie er von den Einwohnern genannt wird, war bereits im 19. und 20. Jahrhundert ein beliebtes Wallfahrtziel und lädt heute zu Spaziergängen und schönen Stunden in der Natur ein.

Die ruhige Lage im Augsburger Westen hat Neusäß im Laufe der Jahre fast ausschließlich zu einer Wohngegend und somit zu einem der attraktivsten Standorte in Augsburg werden lassen.

Die Ausstattung

Das um 1965 erbaute, voll unterkellerte Objekt verfügt über 4 Wohneinheiten und 4 Einzelgaragen, die jeweils mittels Fernbedienung elektrisch öffnen und schließen. Von großzügiger Dachterrasse bis loftähnlichem Wohngefühl bildet dieses Objekt eine attraktive Wohnsituation in jeder Einheit ab.

Abgerundet wird die Ausstattung des Objektes durch einen anliegenden Kabelanschluss sowie eine Photovoltaik-Anlage.

Standort	Augsburg - Neusäß
Baujahr	um 1965
Wohnungen	4 Wohnungen
Garagen	4 Einzelgaragen
Geschosse	EG, 1. OG, 2. OG, DG
Heizungsart	Gaszentralheizung
Energiekennwert	94 kWh/(m²-a)

Wohnung A EG, WE1

Wohnen	26,39 m²
Eltern	15,77 m²
Kind	13,25 m²
Kochen	9,08 m²
Bad	5,69 m²
Diele	8,06 m²
Abstell	2,88 m²
Wohnfläche	**81,12 m²**
Ges. Wohn-/ Nutzfläche	**81,12 m²**

Ansicht Wohnzimmer / Eltern

B Wohnung B 1.OG, WE2

Wohnen	28,18 m²
Eltern	16,29 m²
Kind	16,20 m²
Kochen	9,14 m²
Bad	6,15 m²
Diele	8,62 m²
Abstell	1,93 m²
Dachterrasse	13,60 m²
Wohnfläche	**86,51 m²**
Ges. Wohn-/ Nutzfläche	100,11 m²

Ansicht Wohnzimmer / Dachterrasse

Wohnung C 2.OG, WE3

Wohnen	31,59 m²
Eltern	16,94 m²
Kind	13,74 m²
Kochen	8,73 m²
Bad	6,04 m²
Diele	8,75 m²
Abstell	2,11 m²
Balkon	6,22 m²
Wohnfläche	**87,90 m²**
Ges. Wohn-/ Nutzfläche	**94,12 m²**

Ansicht Wohnzimmer / Balkon

Wohnung D DG, WE4

Wohnen/Essen	32,39 m²
Eltern	11,63 m²
Kind	7,66 m²
Kochnische	2,53 m²
Bad	3,74 m²
Diele	2,58 m²
Abstell	1,66 m²
Wohnfläche	**62,19 m²**
Ges. Wohn-/ Nutzfläche	**62,19 m²**

Ansicht Wohn- & Esszimmer / Kochnische

BAYERISCHE BAU UNION

STEPPACH

Alte Reichsstr. 31 • 86356 Neusäß / Steppach

Prospektvorbehalt: Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Aufgrund technischer Notwendigkeiten und behördlicher Auflagen können sich noch Änderungen ergeben. Maßgeblich sind die notariell abzuschließenden Verträge. Die Farbgebung von Hausansichten und Innenraumgestaltung kann von den im Exposé dargestellten Farben abweichen.

Bayerische BauUnion GmbH

Bretonischer Ring 16 • 85630 Grasbrunn/München
+49 89/642 490-0 • info@bauunion-marketing.com • www.bauunion.com